

VALORACIONES URBANISTICAS 2026

1

INFORMAZIO OROKORRA

- Prestakuntza arloa** Hirigintza, Ingurumena eta Etxebizitza
- Modalitatea** Aurrez aurrekoa
- Hizkuntza** Gaztelera
- Iraupena** 32 ordu

Hartzaileak:

Administrazio langileak, A eta B taldekoak.

Profesionalak eta unibertsitateko tituludunak.

Irakasleak:

- Koordinatzailea, **DAVID REBOLLO AGUAYO**. Geografoa. Lurraldeko Programazio, Kudeaketa eta Informazio Zerbitzuko burua. Hirigintza Zuzendaritza. Donostiako Udala.
- PILAR OCHOA GÓMEZ**. Jarduneko abokatua.
- JOSEBA LLONA SABARTE**. Nekazaritzako ingeniaria. LurTek.
- EIDER GALARZA GARAYO**. Arkitektoa. Amorebieta-Etxanoko Udala.



1

Datak: 2026ko azaroaren 23, 24 eta 30a eta abenduaren 1a.

Ordutegia: 09:30-13:30 eta 14:30-18:30.

2

Matrikula:

Eskaera egiteko azken eguna: 2026ko azaroaren 9a.

Oniritzi epea: 2026ko azaroaren 16a.

Eusko Jaurkaritzako enplegatu publikoek, automatrikulazio bidez.

Udal eta foru administrazioetako langileek beren heziketa-koordinatzailearen bitartez.

Unibertsitateko tituludunak: IVAPeko web orriaren bidez: *eskaera*.

Prezioa

345,45€

AGINDUA, 2022ko ekainaren 20koa, Herri Administrazio eta Justiziako sailburuarena, Herri Arduralaritzaren Euskal Erakundeak ematen dituen jardura eta zerbitzuen prezio publikoen zenbatekoa finkatzen duena. (2022ko uztailaren 8ko EHAA, 132. zk.).

3

Baja emateko azken eguna: 2026ko azaroaren 17a.

Helburu orokorrak

Indarrean dagoen Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bateginean (urriaren 30eko 7/2015 LED) eta Balorazioen Erregelamenduan (urriaren 24ko 1492/2011 ED) jasotako balorazio-araubidean sakontzea, haren jabetzaren araubide juridikoaren testuinguruan, analisiak eta ariketa praktikoak eginez.

Zuzenekoak: Hasierako balioa eta koefiziente zuzentzaileak landa-eremuko oinarritzko egoeran dagoen lurzorurentzat.

Oinarritzko urbanizazio-egoeran dagoen lurzorua balioa: eraiki gabea, eraikigarritasunik edo erabilera pribaturik gabea, eraikia, urbanizazioa eraberritzeko edo berritzeko jarduketaren mende dagoena. bukatutako jarduketaren balorazioa. Urbanizazio berriko jarduketetan parte hartzeko ahalmenaren eta urbanizazio- edo eraikuntza-jarduketaren ekimenaren edo sustapenaren kalte-ordainak.

Zeharkakoak: Lurzoruaren sailkapena balio-berme gisa kentzea. Lurzoruaren eta hegalkinaren (eraikuntza) balorazio bereizia kentzea, banaketa berdinarekin araubidean.

birpartzelazio-prozesuari egindako ekarpenen balorazioa eta esleipen-desberdintasunen tratamendua (gehiegikeriak/akatsak)

Ikasleen helburuak

Hirigintza-antolamendu xehatua gauzatzeko prozesuetan (desjabetzea eta berdinbanatzea) nahitaez egin behar diren balioespenetan hirigintza-balioespenerako metodoak hobeto ezagutzeko eta metodo horiek aplikatzeko.

Eskumenak

Prestakuntza-ekintza amaitzean, ikasleek hirigintza-balorazioko metodoak ezagutzeko/maneiatzeko gai izan beharko dute, eta hirigintza-balorazioak hondar-metodo estatikoaren bidez garatu beharko dituzte.

Eguna: 2026/11/23

09:30-13: 30 eta 14:30-18: 30

SARRERA: LEGEGINTZA ESPARRU APLIKAGARRIA. BALORAZIOAREN PRINTZPIOAK, KONTZEPTUAK ETA METODOAK.

Irakasleak: Pilar Ochoa eta David Rebollo.

- 1.- Ikastaroaren aurkezpena. Hirigintzako balorazioen hastapenak.
- 2.- Hirigintza-legeriaren balorazioa. Aurrekariak.
- 3.- Egungo lege-esparrua. Hirigintza eta lurzoruaren jabetza-eskubidea. Jabetza-eskubidearen hirigintza-araubidea: ahalmenak, betebeharrak eta kargak.
- 4.- Lurzoruaren oinarritzko egoerak: landa-lurzorua eta lurzoru urbanizatua/Lurzoruaren sailkapena.
- 5.- Jarduketa-modalitateak: hirigintza-eraldaketako jarduketak (urbanizaziokoak/zuzkidurakoak) eta eraikuntza-jarduketak (isolatuak). Estatuko legea eta euskal legea.
- 6.- Balorazioaren printzipio orokorrak. Balorazio-metodoen aurkezpena: konparazioa, kapitalizazioa/eguneratzea, hondarrekia (estatikoa eta dinamikoa) eta birjarpena. Hirigintza-/desjabetze-aplikazioari buruzko erreferentziak.

Eguna: 2026/11/24

09:30-13: 30

LANDA-EREMUKO OINARRIZKO EGOERAN DAGOEN LURZORUAREN BALORAZIOA.

Irakasleak: Joseba Llona.

- 7.- Balorazioen Erregelamendua kapitalizatzeko metodoa.
- 8.- Errentaren zehaztapena: Lurraren errenta Vs. Ustiapen-errenta. Errenta erreala eta errenta potentziala. Ustiapen ekonomikorik gabeko lurzoruak. beste kasu berezi batzuk.
- 9.- Kapitalizazio motak.
- 10.- Kokapenaren arabera zuzenketa-faktorea.

14:30-18: 30

OINARRIZKO URBANIZAZIO-EGOERAN DAGOEN LURZORUAREN BALORAZIOA.

Irakasleak: David Rebollo.

- 11.- Hirigintza-eraikigarritasuna, baloratu beharrekoa. Eraikigarritasun haztatua.
- 12.- Lurzoru urbanizatu eraiki gabearen egoeraren balorazioa. Hondar-metodo estatikoa.
- 13. Lurzoru urbanizatu eraikiaren egoera baloratzea. Lurzoruaren eta eraikuntzaren baterako tasazioa. Konparazio-metodoa.
- 14.- Urbanizazioa eraberritu edo berritzeko jarduketan mende dagoen lurzoru urbanizatuaren egoeraren balorazioa.

Eguna: 2026/11/30

09:30-13: 30 eta 14:30-18: 30

LURZORUAREN BALORAZIOA ONURAK ETA KARGAK BERDINBANATZEKO ARAUBIDEAN. BESTE EGOERA BATZUK ETA HORIEN BALORAZIOA.

Irakasleak: Eider Galarza eta David Rebollo.

- 15.- Desjabetzearen balorazioa Vs. Berdinbanaketa. Birpartzelazioa: balioespena berdinbanaketan. Balioespena bukatutako jarduketaren arabera.
- 16.- Urbanizazio-betebeharrak eta -kargak: ebaluazio ekonomikoa.
- 17.- Egungo eraikuntzaren tratamendua eta balorazioa. Birjarpen-kostuaren metodoa.
- 18.- Eraikigarritasunik eta erabilera pribaturik gabeko lurzoru urbanizatuaren balorazioa. Espazio-eremu homogeneoa. Erreferentziako eraikigarritasuna.
- 19.- Urbanizazio berriko jarduketetan parte hartzeko ahalmenaren eta urbanizazio- edo eraikuntza-jarduketan ekimenaren eta sustapenaren kalte-ordainak.
- 20.- Zuzkidura-karga altxatzearen balorazioa. Zuzkidura-jarduketetan urbanizatuako lurzorua.



2026/12/01

09:30-13: 30 eta 14:30-18: 30

ARIKETA PRAKTIKOAK.

Irakasleak: Eider Galarza, Joseba Llona eta David Rebollo.

Landa-lurzoruaren eta lurzoru urbanizatuaren oinarritzko egoerak bereiztea. Balorazioa.

Errenta potentziala zehaztea.

Landa-egoeraren oinarritzko lurzoruaren balorazioa (nekazaritza- eta abeltzaintza-ustiapena). Errentak kapitalizatzeko metodoa.

Lurzoruaren balorazioa banaketa berdineko erregimenean (landa-lurzorua/lurzoru urbanizatua). Hondar-metodo estatikoa.

Desjabetze-araubideko lurzoruaren balorazioa (landa-lurzorua/lurzoru urbanizatua).

Zuzkidura-jarduketaren balorazioa.

Ebaluazio-proba.

4

METODOLOGIA

Teoriko-praktikoa. ikasleen parte-hartze aktiboa.

Azalpen praktikoa, benetako adibideetan oinarritutakoak.

5

EBALUAZIOA

Ebaluazioaren helburua bertaratuek helburuak zenbateraino lortu dituzten eta aurreko puntuetan planteatutako gaitasunak zenbateraino eskuratu dituzten egiaztatzea da.

Ebaluaziorako erabiliko den metodologia test motako proba bat izango da, ikastaroaren eduki teorikoen eskuratze-maila baliozkotuko duena. Proba hori gainditutzat emango da soilik galderen % 60 gogobetetasun-maila gainditzen badu.

Test motako 10 galdera izango ditu, lau aukeren artean aukeratuta.

Kalifikazioa hau izango da: GAI/EZ GAI.

Adibidea: Zer metodo erabiltzen da hirigintza-balorazioan?:

- a) Hondarrezkoa ez den balorazio-metodoa.
- b) Finantza-baloraziorako metodoa.
- c) Aurreko bi erantzunak okerrak dira.
- d) a) eta b) erantzunak zuzenak dira.

6

IKASTAROAREN BALORAZIOA

Ikasleen gogobetetze-inkesta.

Irakasleen balorazio-inkesta.

7

ZIURTAGIRI DIGITALA

Bete beharreko baldintzak:

- Gutxienez % 80ra joatea.
- Aprobetxamendu-proba gainditzea.
- Matrikula ordaintzea.

Ziurtagiri digitala zure eskura egongo da jakinarazpena zure posta elektronikoan jasotzen duzunean. Sartu "IVAPekiko izapideak" atalean, "Ziurtagiriak" atalean.

8

OHARRAK

Kontaktua: evetu@ivap.eus

VALORACIONES URBANÍSTICAS 2026

1

INFORMACIÓN GENERAL

- Área de Urbanismo
- Modalidad Presencial
- Idioma Castellano
- Duración 32 horas

Dirigida a:

Trabajadores/as de la Administración de los grupos A y B.
Profesionales, personas con titulación universitaria.

Profesorado

Coordinador, **DAVID REBOLLO AGUAYO**. Geógrafo. Jefe del Servicio de Programación, Gestión e Información Territorial. Dirección de Urbanismo. Ayuntamiento de Donostia.

PILAR OCHOA GÓMEZ. Abogada en ejercicio.

JOSEBA LLONA SABARTE. Ingeniero agrónomo. LurTek.

EIDER GALARZA GARAYO. Arquitecta. Ayuntamiento de Amorebieta-Etxano.

1 Fechas: 23, 24, 30 de noviembre y 1 de diciembre de 2026.

Horario: 09:30-13:30 y 14:30-18:30.

2 Matrícula:

Último día de presentación de solicitudes: 9 de noviembre de 2026. Plazo de Visto Bueno: hasta el 16 de noviembre de 2026.

Empleados/as públicos del Gobierno Vasco mediante *automatriculación*.

Personal de las Administraciones locales y forales a través de su coordinador/a de Formación de su entidad.

Personas profesionales y con titulación universitaria, a través de la web del IVAP: *solicitud*.

Precio

○ 345,45€

ORDEN de 20 de junio de 2022, del Consejero de Administración Pública y Justicia, por la que se fija la cuantía de los precios públicos de las actividades y servicios que presta el Instituto Vasco de Administración Pública. (BOPV N°132, de 8 de julio de 2022).

3 Último día para darse de baja: 17 de noviembre de 2026.



**Objetivos generales**

Profundizar en el régimen de valoraciones contenido en el vigente Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre) y en el Reglamento de Valoraciones (RD 1492/2011, de 24 de octubre) en el contexto del régimen jurídico de la propiedad del mismo, realizando análisis y ejercicios prácticos.

Directos: Valor inicial y coeficientes correctores para el suelo en situación básica de rural.

Valor del suelo en situación básica de urbanizado: no edificado, sin edificabilidad o uso privado, edificado, sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

Valoración a actuación terminada. Indemnizaciones de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización y de la iniciativa o la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación.

Indirectos: Supresión de la clasificación del suelo como garantía de valor. Supresión de la valoración separada de suelo y vuelo (edificación) en régimen de equidistribución.

Valoración de las aportaciones al proceso reparcelatorio y tratamiento de las diferencias de adjudicación (excesos/defectos).

Objetivos del alumnado

Profundizar en el conocimiento de los distintos métodos de valoración urbanística y su aplicación a las valoraciones que necesariamente se han de realizar en los procesos de ejecución de la ordenación urbanística pormenorizada (expropiación y equidistribución).

Competencias

Al finalizar la acción formativa el alumnado deberá ser capaz de:

- Conocer/manejar los distintos métodos de valoración urbanística.
- Desarrollar valoraciones urbanísticas mediante el método residual estático.



Día: 23/11/2026

09:30-13:30 y 14:30-18:30

INTRODUCCIÓN: MARCO LEGISLATIVO APLICABLE. PRINCIPIOS, CONCEPTOS Y MÉTODOS DE VALORACIÓN.

Profesorado: Pilar Ochoa y David Rebollo.

- 1.- Presentación del Curso. Introducción a las Valoraciones Urbanísticas.
- 2.- La Valoración en la legislación urbanística. Antecedentes.
- 3.- El marco legislativo actual. El Urbanismo y el derecho de propiedad del suelo. Régimen urbanístico del derecho de propiedad: facultades, deberes y cargas.
- 4.- Situaciones básicas del suelo: rural y urbanizado / Clasificación del suelo.
- 5.- Modalidades de actuación: actuaciones de transformación urbanística (de urbanización / de dotación) y actuaciones edificatorias (aisladas). Ley estatal y ley vasca.
- 6.- Principios generales de Valoración. Presentación de los Métodos de Valoración: comparación, capitalización/actualización, residual (estático y dinámico) y reposición. Referencias a su aplicación urbanística / expropiatoria.

Día: 24/11/2026

09:30-13:30

VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN BÁSICA DE RURAL.

Profesorado: Joseba Llona.

- 7.- Método de capitalización del Reglamento de Valoraciones.
- 8.- Determinación de la renta: Renta de la tierra Vs. Renta de explotación. Renta real y renta potencial. Suelos sin explotación económica. otros supuestos especiales.
- 9.- Tipos de capitalización.
- 10.- Factor de corrección por localización.

14:30-18:30

VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN BÁSICA DE URBANIZADO.

Profesorado: David Rebollo.

- 11.- La edificabilidad urbanística, objeto de valoración. La edificabilidad ponderada.
- 12.- Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado. Método residual estático.
- 13. Valoración en situación de suelo urbanizado edificado. Tasación conjunta del suelo y la edificación. Método de comparación.
- 14.- Valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.



Día: 30/11/2026

09:30-13:30 y 14:30-18:30

VALORACIÓN DEL SUELO EN RÉGIMEN DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS. OTRAS SITUACIONES Y SU VALORACIÓN.

Profesorado: Eider Galarza y David Rebollo.

- 15.- Valoración en Expropiación Vs. Equidistribución. La Reparcelación: valoración en equidistribución. valoración a actuación terminada.
- 16.- Deberes y cargas de urbanización: su evaluación económica.
- 17.- Tratamiento y valoración de la edificación existente. Método de coste de reposición.
- 18.- Valoración del suelo urbanizado sin edificabilidad y uso privado. Ámbito espacial homogéneo. La edificabilidad de referencia.
- 19.- Indemnizaciones de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización y de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación.
- 20.- Valoración del levantamiento de la carga dotacional. Suelo urbanizado en actuaciones de dotación.

Día 01/12/2026

09:30-13:30 y 14:30-18:30

EJERCICIOS PRÁCTICOS.

Profesorado: Eider Galarza, Joseba Llona y David Rebollo.

- Distinción entre las situaciones básicas de suelo rural y suelo urbanizado. Su valoración.
- Determinación de la renta potencial.
- Valoración del suelo en situación básica de rural (explotación agroganadera). Método de capitalización de rentas.
- Valoración del suelo en régimen de equidistribución (suelo rural/suelo urbanizado). Método residual estático.
- Valoración del suelo en régimen de expropiación (suelo rural/suelo urbanizado).
- Valoración en actuación de dotación.

Prueba de evaluación.

4

METODOLOGÍA

Sesiones presenciales con participación activa del alumnado.

5

EVALUACIÓN

El objetivo de la evaluación tiene como finalidad comprobar el grado en el que los y las asistentes han alcanzado los objetivos y han adquirido las competencias planteadas en los puntos anteriores.

La metodología utilizada para la evaluación consistirá en una prueba tipo test que validará el grado de adquisición de los contenidos teóricos del curso y que sólo se dará por aprobado si supera satisfactoriamente el 60% de las preguntas.

Constará de 10 preguntas tipo test, a elegir entre cuatro opciones.

La calificación consistirá en APTO / NO APTO.

Ejemplo: ¿Qué método se utiliza en la valoración urbanística?:

- a) Método de valoración no residual.
- b) Método de valoración financiero.
- c) Las dos respuestas anteriores son incorrectas.
- d) Las dos respuestas a) y b) son correctas.

Valoraciones urbanísticas

2026eko EVETUko prestakuntza-plana

Kodea: 2026_2_4_4

4/5



6

VALORACIÓN DEL CURSO

Encuesta de satisfacción del alumnado.

Encuesta de valoración del profesorado.

7

CERTIFICADO DIGITAL

Requisitos a cumplir:

- Asistencia mínima del 80%.
- Superar la prueba de aprovechamiento.
- Abonar la matrícula.

El certificado digital estará a su disposición una vez que reciba la notificación en su correo electrónico. Acceda a *“Trámites con el IVAP”* apartado *“Certificaciones”*.

8

NOTAS

Contacto: evetu@ivap.eus